



Kapellmann
Rechtsanwälte

KURZGEFASST

BERATUNGSFELD

Wohnungsbau

BERATUNGSANGEBOT

Öffentliches Recht

- Baurechtsschaffung (Begleitung der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen, Beurteilung von Flächen nach § 34 BauGB)
- Städtebauliche Verträge (Planungskostenvereinbarungen, Erschließungsverträge etc.)
- Sozialer Wohnungsbau
- Genehmigungsprozess (Bauvorbescheid, Baugenehmigung, Nachträge zur Baugenehmigung)
- Nachbarrecht (Drittanfechtungsklagen gegen Baugenehmigungen, Nachbarschaftsvereinbarungen)
- Nachträgliche behördliche Anforderungen / Auflagen (bspw. Brandschutz)
- Zuwendungsrecht

Vergaberecht

- Auftraggebereigenschaft kommunaler Wohnungsbau-gesellschaften
- Erleichterungen der Vergabe von Leistungen zum Wohnungsbau – Wertgrenzen
- Rahmenverträge im Wohnungsbau

Privates Baurecht

- Vertragsgestaltung und Realisierungsmodelle (Einzel-gewerke, GU-Lösungen, Mehrparteienvertrag, IPD)
- Einsatz moderner Planungsmethoden (BIM)
- Bieterauswahl
- Baudurchführung
- Nachtragsmanagement
- Gewährleistungsrecht
- Nachbarrecht
- Umgang mit Erwerbern
- Umgang mit Bauzeitverlängerungen
- Umgang mit Preissteigerungen

Immobilienrecht

- Grundstückserwerb und -verkauf
- Erwerb und Verkauf von Bestandsimmobilien und Eigentumswohnungen
- Grundstücksaufteilung / Liegenschaftsrecht
- Nachbarrecht inkl. Nachbarschäden
- Leitungs- und Wegerechte, Mitbenutzungsrecht, Zufahrtsrechte (Dienstbarkeiten etc.)
- Wohnungseigentumsrecht, insbesondere Begrün-dung von Wohnungs- und Sondereigentum (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung)
- Mietrecht (Mietverhältnisse privater & gewerb-licher Art)

Insolvenzrecht

- Krisenerkennung und -vermeidung
- Sicherungen für den Insolvenzfall
- Persönliche Haftung von Geschäftsführern
- Insolvenz von Bauträgern oder Bauunternehmen (Folgen, Ablauf, Handlungsoptionen)
- Mängelrechte in der Insolvenz
- Anfechtungsrisiken erkennen und vermeiden
- Mietrecht in der Insolvenz

Beihilferecht

- Grundstückstransaktionen mit der öffentlichen Hand ohne Beihilfeelemente
- Wohnraumförderung (z. B. sozialer Wohnungsbau oder Energieeffizienzmaßnahmen)
- Erschließungsmaßnahmen und sonstige Infrastruk-turmaßnahmen im Umfeld der Wohnungen
- Vertretung gegenüber EU-Kommission (Anmeldun-gen und Beschwerden) und in Gerichtsverfahren

Die technischen und rechtlichen Anforderungen im Wohnungsbau steigen seit Jahren kontinuierlich. In den Städten und Metropolen übersteigt die Nachfrage nach Grundstücken das Angebot bei weitem – und das Erfordernis, kompakt und raumsparend zu bauen, erschwert die technische Umsetzung. Wer in diesem Markt erfolgreich agieren will, braucht Weitblick und einen guten Überblick über die technischen Möglichkeiten sowie ihre Entwicklungen.

Wir beraten bundesweit Projektentwickler, Wohnungsbauunternehmen und Investoren mit einem ganzheitlichen Ansatz – von der Projektidee über die Realisierung bis zur Abnahme und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber Planern und ausführenden Unternehmen. Unser Beratungsangebot umfasst zudem die rechtliche Gestaltung und Begleitung aller denkbaren Wertschöpfungsprozesse wie z. B. Veräußerung oder Vermietung.

Mit jedem Schritt der Projektrealisierung verschiebt sich der Fokus. Zu Beginn liegt er auf dem Ankauf von Grundstücken, der Schaffung des Baurechts und der Architektenplanung. Dabei sind inzwischen fast immer Auflagen von Städten und Kommunen zu beachten, gehobenen und sozialen Wohnungsbau miteinander zu kombinieren. Danach wird der Bau unter Einsatz eines Generalunternehmers oder vieler verschiedener Einzelgewerke realisiert. Parallel hierzu erfolgen bereits Vermarktung und Abverkauf der Wohnungen an Erwerber bzw. die Vermietung an künftige Bewohner.

Im Rahmen der Projektrealisierung gilt es also einige Hürden zu überwinden und verschiedene Schnittstellen sowie spezielle Anforderungen zu beachten. Dazu gehören u. a. der Erhalt der Baugenehmigung, die Einbindung von Nachbarn und Nachbargrundstücken, Bauablaufstörungen, Haustechnik (auch Smart-Home-Systeme), Schallschutz sowie die Gestaltung des Abnahme- und Mängelverfolgungsprozesses.

Gerät eine der Vertragsparteien in wirtschaftliche Schwierigkeiten beraten wir Auftraggeber, wie auch Auftragnehmer, Verkäufer oder Käufer in insolvenzrechtlicher Hinsicht. Nach Projektabschluss stehen wir auch in der Gewährleistungsfrist unseren Mandanten mit Rat und Tat zur Seite.



Unser Kompetenzteam bündelt die Expertise und langjährige Erfahrung aus allen für den Wohnungsbau relevanten Bereichen: Immobilienrecht, öffentliches Recht, Vergaberecht, Bau- und Architektenrecht, Mietrecht wie auch IT- und Datenschutzrecht. Unser Online-Auftritt hält ein wachsendes Angebot praxisorientierter Kurzbeiträge zu rechtlichen Spezialthemen des Wohnungsbaus für Sie bereit:

kapellmann.de/wohnungsbau

IHRE ANSPRECHPARTNER



Dr. Thomas Jelitte
Düsseldorf
Telefon: +49 211 600500-414
thomas.jelitte@kapellmann.de



Dr. Gerolf Sonntag
Mönchengladbach
Telefon: +49 2161 811-602
gerolf.sonntag@kapellmann.de

PRAXISGRUPPEN

Bau- und Architektenrecht
Recht des Anlagenbaus
Immobilienwirtschaftsrecht
Vergaberecht
Handels- und Gesellschaftsrecht
Kartellrecht und EU-Recht
IP, IT und Datenschutz
Arbeitsrecht
Öffentliches Recht
Wirtschaftsstrafrecht
Bank- und Finanzierungsrecht
Versicherungsrecht
Notariat

KANZLEIPROFIL

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB ist eine der führenden deutschen Kanzleien, hoch spezialisiert im Bau- und Immobilienrecht. Darüber hinaus beraten wir in allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Von sieben deutschen Standorten sowie unserem EU-Büro in Brüssel aus betreuen wir große und mittelständische Unternehmen aller Branchen sowie den öffentlichen Sektor.

Seit ihrer Gründung 1974 ist unsere Sozietät organisch auf rund 200 Anwältinnen und Anwälte gewachsen. Trotz unserer Größe verstehen wir uns als mittelständische Sozietät, die viel Wert auf die persönliche Betreuung ihrer Mandanten durch feste Ansprechpartner legt.

Version: 11/2025